

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

GPL44210

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, SAS Jacquin-
Maruani Associés

L'essentiel

Dans la présente chronique sont étudiées trois décisions. Une première décision émanant de la cour d'appel de Paris évoque la méthode de calcul de l'indemnité d'éviction d'un fonds de commerce exerçant diverses activités. Une deuxième décision, rendue par le tribunal judiciaire de Paris, porte sur des locaux situés sur les Champs-Élysées, et apporte une motivation intéressante sur l'impact des événements d'actualité sur la valeur locative de marché. Enfin, une troisième décision, à nouveau de la cour d'appel de Paris, rappelle les conséquences, sur la fixation de l'indemnité principale d'éviction, d'un transfert d'activité en cours de procédure.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	p. 64
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 65

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de « commerce de vins, café, brasserie, liqueur, limonadiers »

GPL44212

L'essentiel Locaux sis 49 avenue Gabriel Péri à Saint-Ouen-sur-Seine (93400).

Indemnité d'éviction principale : 361 196 € (fonds de commerce)

Indemnités d'éviction accessoires :

- frais de emploi : 36 119,60 €

- trouble commercial : 9 724,33 € (15 jours de chiffre d'affaires)

- frais de déménagement : 3 000 €

- frais juridiques et administratifs : 3 000 €

Indemnité d'occupation : 39 830 €/an HT et HC à compter du 1^{er} janvier 2016

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 18 mai 2022, n° 19/15252, SARL Au Père tranquille c/ SARL JRDB Investissements, M. Bala, prés. ch., M^{mes} Gil et Bossard, cons. ; M^{re} Lafon et Teboul Astruc, av.

Note

Un preneur s'est vu refuser par son bailleur le renouvellement de son bail à effet du 31 décembre 2015.

Le preneur a alors saisi le tribunal de grande instance de Bobigny aux fins de voir fixer le montant de l'indemnité d'éviction.

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

La cour d'appel de Paris ultérieurement saisie a retenu la méthode des « usages professionnels » consistant à prendre en compte un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé, par branche d'activité, par le preneur.

L'indemnité d'éviction se calculant systématiquement à la date la plus proche du départ du preneur, s'est posé la question des exercices à prendre en considération dans le cadre de l'estimation.

En l'espèce, la cour d'appel a retenu les exercices 2017 à 2019, et a exclu les exercices 2020 et 2021, précisant que les éléments communiqués par le preneur étaient « incomplets ».

Sur les taux appliqués, la cour a retenu ceux appliqués par l'expert judiciaire, à savoir :

- 650 fois la recette journalière hors taxes pour la branche café-bar

- 75 % du chiffre d'affaires hors taxes pour la branche restauration

La cour parisienne, pour fixer ces taux, a tenu compte de « l'évolution de la commercialité de la zone de chalandise du commerce exploité par [le locataire] au moment où la cour statue. Mais si le secteur est mieux desservi avec l'ouverture, le 14 décembre 2020, de la station mairie de Saint-Ouen de la ligne 14 [du métro], ce qui est de nature à apporter un surplus de chalands pour le quartier, et [si] l'aménagement de l'éco-quartier des docks, en cours, doit s'achever en 2025, il n'est pas rapporté la preuve que cet éco-quartier

et l'installation du siège du Conseil régional seraient dans la zone de chalandise du commerce exercé, soit usuellement 400 à 500 mètres s'agissant d'un commerce de quartier ; les éléments produits aux débats sont donc insuffisants pour apprécier le caractère favorable de l'évolution de cette zone de la commune de Saint-Ouen sur le commerce expertisé ».

Ce faisant, la cour d'appel retient la somme de 361 196 € au titre de l'indemnité principale d'éviction.

II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION ACCESSOIRES

Frais de emploi. La cour d'appel retient le taux usuel de 10 % de l'indemnité principale d'éviction, soit la somme de 36 119,60 €.

Trouble commercial. La cour retient 15 jours de chiffre d'affaires, ce qui est conforme aux usages, soit la somme de 9 724,33 €.

Frais de réinstallation. Les parties s'opposaient sur la prise en compte des frais de réinstallation. Le bailleur considérait qu'aucune indemnisation n'était due à ce titre puisque le preneur ne justifiait pas d'aménagements spécifiques qu'il serait contraint d'abandonner, outre le fait que le devis produit n'est pas détaillé.

La cour d'appel précise à cet égard qu'il est admis « que les frais de réinstallation sont dus tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans

l'hypothèse de son déplacement. C'est à juste titre toutefois que le jugement de première instance a écarté l'indemnisation des frais de réinstallation alors que la société [locataire] ne justifie pas de la nécessité de réaliser des aménagements spécifiques en vue de sa réinstallation. »

Frais de déménagement. Alors que le preneur avait communiqué un devis d'un montant de 4 500 €, la cour d'appel n'a retenu que la somme de 3 000 € au motif que ce devis portait sur un volume qui ne paraît pas en adéquation avec les lieux.

Frais juridiques et administratifs. La cour a retenu la somme de 3 000 €.

Frais de licenciement. Sur justificatif

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a retenu un prix unitaire de 300 €/m² B pour la partie commerciale, et y a appliqué une majoration de 10 % eu égard à la présence d'une terrasse de 20 places assises.

Aussi, la cour a également retenu un prix de 12 €/m²/mois pour la partie habitation.

Enfin, elle a appliqué un abattement de 10 % sur l'indemnité d'occupation au titre de la précarité.

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction d'un local à usage d'équipement de la personne sous toutes ses formes

GPL44213

L'essentiel Local sis 91 Avenue des Champs-Élysées à Paris (75008).

Indemnité d'éviction principale : 16 110 000 € (droit au bail)

Indemnités d'éviction accessoires :

- Frais de emploi : 1 611 000 € (10 % de l'indemnité principale)

- Trouble commercial : 30 000 € (15 jours de masse salariale)

- Frais de déménagement : 6 793 €

- Frais administratifs : 2 000 €

- Frais de réinstallation : néant

Indemnité d'occupation : 1 127 700 € (6 500 €/m² B) à compter du 1^{er} octobre 2018 (coefficient de précarité : 10 %)

TJ Paris, 18^e ch., 2^e sect., 16 juin 2022, n° 19/05802, Sté Eric Bompard c/ CNDSSSTI et Conseil de la protection sociale des travailleurs indépendants (CPSTI) et Acoss, M^{me} Compagnie, prem. vice-prés., M^{me} Poissnot et Baré, vice-prés. ; M^{re} Hittinger

Roux, Piedelièvre, av. ; décision consultable sur <https://lexis.qdxKUS>

Note

Par un jugement devenu définitif, le Tribunal judiciaire de Paris a eu l'occasion de fixer l'indemnité d'éviction d'un commerce situé sur l'avenue des Champs-Élysées. Il s'agissait du local commercial occupé par la société Eric Bompard, situé au 91 de la prestigieuse avenue, côté impair.

Cette société s'est vu refuser le renouvellement de son bail par son bailleur, à effet du 1^{er} octobre 2018. Par suite, la société locataire a quitté les lieux le 31 mars 2020, sans pour autant se réinstaller dans d'autres locaux.

Aussi, en cours de procédure de fixation de l'indemnité d'éviction, le juge de la mise en état avait alloué à la société évincée une provision d'avance de 7 000 000 € sur l'indemnité d'éviction.

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

La discussion sur la question du transfert ou de la perte du fonds de commerce fut brève puisqu'en l'espèce, la valeur du droit au bail était supérieure à la valeur du fonds de commerce.

Ainsi, l'indemnité principale d'éviction devait être fixée, en tout état de cause, à la valeur du droit au bail appréciée au 31 mars 2020, date de départ des locaux par la société locataire, cette valeur constituant la « valeur plancher ».

Pour rappel, le droit au bail est calculé selon la méthode dite du « différentiel de loyer », c'est-à-dire en fonction, selon le tribunal judiciaire, de « l'écart mesuré entre la valeur locative de marché des locaux, objets de l'éviction, et le montant du loyer en cas de renouvellement, avec application d'un coefficient représentatif de la valeur de l'emplacement au différentiel ainsi retenu ».

Sur la valeur locative en renouvellement de bail des locaux au 1^{er} octobre 2018. Il est apparu, dans cette espèce, que la valeur locative des locaux était inférieure au montant du loyer plafonné.

En effet, après avoir retenu une surface pondérée de 179 m² B et un prix unitaire de 7 000 €/m² B HT et HC, la valeur locative des locaux en renouvellement de bail au 1^{er} octobre 2018 s'élevait à la somme annuelle de 1 253 000 € HT et HC, en l'absence de clauses exorbitantes dans le bail justifiant une majoration ou une diminution de la valeur locative.

Le montant du loyer plafonné ressortait quant à lui à la somme annuelle de 1 273 061 € HT et HC.

Sur la valeur locative de marché. Le tribunal rappelle que la valeur locative de marché correspond « au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué sur le trottoir des Champs-Élysées, côté des numéros impairs dans le segment situé entre la rue Pierre Charron et la rue Bassano, le 31 mars 2020, date de libération des lieux loués par la société locataire, sans qu'une évolution postérieure ne puisse être prise en considération ».

Sur l'impact de la pandémie de Covid-19 sur la valeur locative de marché au 31 mars 2020. Le tribunal rappelle « qu'il ne peut être soutenu qu'au 31 mars 2020, la pandémie de la Covid-19 avait d'ores et déjà eu un impact sur la valeur locative de marché alors que l'état d'urgence sanitaire avait été déclaré seulement huit jours auparavant, le 23 mars 2020, et que les mesures relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, découlant du décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 et de l'arrêté du 14 mars 2020, venaient d'être édictées. »

L'expert judiciaire relève à juste titre : « l'ampleur de l'incidence désastreuse et durable de la crise sanitaire sur l'économie mondiale et sur les commerces n'était pas à notre avis alors avérée. »

Au demeurant, la bailleuse ne produit aucune référence de nouvelles locations datant du 1^{er} trimestre 2020 démontrant la baisse de la valeur locative dont elle fait état.

Sur l'impact des manifestations des « gilets jaunes » et des autres événements intervenus sur les Champs-Élysées. Le tribunal indique que « s'il est incontestable que les heurts, les dégradations et manifestations survenus sur les Champs-Élysées durant le mouvement des gilets jaunes (...) ont renvoyé au niveau international une image dégradée de la Ville de Paris, et qu'ils ont été, avec la grève de la RATP, (...) à l'origine d'une diminution du flux de chalands sur cette avenue et du chiffre d'affaires des commerces, comme le relève l'expert judiciaire dans son rapport, ce dernier conclut qu'ils n'ont pas entraîné une baisse sensible des loyers ».

Le tribunal a également rappelé qu'entre 2018 et 2020, de « nombreuses autres enseignes se sont implantées comme Appel, Grand Optical, Xiaomi, Monoprix, les Galeries Lafayette. »

Fort de ces constatations, le tribunal a retenu un prix unitaire de 14 500 €/m² B HT et HC, faisant ressortir la valeur locative de marché des locaux à la somme annuelle de 2 595 500 € HT et HC au 31 mars 2020.

Sur le coefficient de capitalisation retenu. Le tribunal a retenu le coefficient de capitalisation de 12, correspondant au coefficient le plus élevé, nonobstant la crise sanitaire, les manifestations évoquées ci-avant et la vacance grandissante relevée par la bailleuse.

Sur la valeur du droit au bail. Celui-ci ressort à la somme de 16 110 000 €.

II. SUR LES INDEMNITÉS D'ÉVICTION ACCESSOIRES

Le tribunal a retenu les indemnités accessoires suivantes :

– frais de remploi : 1 161 000 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale d'éviction

– frais de déménagement : 6 793 €, selon fractures communiquées par le preneur

– trouble commercial : 30 000 € correspondant à 15 jours de masse salariale

– frais administratifs : 2 000 €

– frais de réinstallation : 0 €

Concernant l'absence de frais de réinstallation. Sur ce point, il est d'usage que des frais de réinstallation soient alloués lorsque, notamment (Cass. 3^e civ., 21 mars 2007, n° 06-10780, Sté Sophia-GE Capital c/ Sté Monoprix : Bull. civ. III, n° 38 ; Gaz. Pal. 26 juill. 2007, p. 33, note A. Jacquin ; Gaz. Pal. 26 juill. 2007, p. 16, note F. Robine et B. Robine ; AJDI 2007, p. 834 – CA Paris, 5^e ch., 3^e sect., 24 févr. 2010, SARL Étoile François I^{er} c/ SAS Chez Clément) :

– l'activité du preneur nécessite l'installation d'aménagements spécifiques ;

– le preneur a un concept propre avec la nécessité de réaliser des aménagements sur-mesure (enseignes nationales...)

Concernant ce poste, la société Éric Bompard sollicite une somme de 2 862 585 € à titre principal, soutenant qu'elle est une « marque de très grande notoriété », répond à un concept unique de présentation des produits dans une « ambiance raffinée », qui s'est traduit par l'aménagement intérieur de la boutique et la modification de la façade des locaux évincés « afin de sublimer l'entrée du magasin ».

La bailleuse contestait quant à elle toute indemnisation à ce titre, au motif notamment que toutes les boutiques Éric Bompard sont différentes.

Alors que l'expert judiciaire évaluait à 4 000 €/m² le coût des travaux d'aménagement, auquel il a appliqué un abattement de 50 % pour tenir compte de la vétusté, soit la somme totale de 481 400 €, le tribunal n'a, quant à lui, retenu aucune indemnité au titre des frais de réinstallation.

Pour ce faire, le tribunal a considéré que « les photographies figurant au rapport (...) ne révèlent pas un style spécifique rattachable à la marque Éric Bompard, ni ne dénotent « un concept » ou « une ambiance raffinée »,

la réalisation d'aménagements sur mesure dans une boutique de prêt-à-porter, pour tenir compte de la configuration des locaux et en tirer le meilleur parti, n'étant pas propre à la société locataire ». Le tribunal ajoute qu'aucune « pièce n'est versée aux débats par le preneur démontrant que ses boutiques présentent toutes une même identité visuelle ».

Cette motivation est inhabituelle puisque, s'agissant de l'éviction d'une enseigne nationale, des frais de réinstallation sont quasi-systématiquement retenus.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION AU 1^{ER} OCTOBRE 2018

L'indemnité d'occupation couvrait en l'espèce la période allant du 1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2020.

Le bailleur s'opposait à toute application d'un abattement au titre de la précarité au motif que le preneur avait fait le choix de restituer les clefs le 31 mars 2020 et a pu

ainsi organiser son départ, que s'agissant d'un magasin appartenant à une chaîne de magasins de prêt-à-porter, l'éviction n'a pas fortement perturbé l'approvisionnement et l'activité, outre le fait que la procédure ne présentait pas une longueur inhabituelle.

Le tribunal, pour retenir un coefficient de 10 % pour précarité, et ainsi fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme annuelle de 1 127 000 € HT et HC, précisait que le départ du preneur en cours de procédure « ne remet pas en cause le caractère précaire de l'occupation. Dès lors que la délivrance d'un refus de renouvellement du bail a fragilisé le titre d'occupation de la société Éric Bompard, faisant obstacle à la mise en œuvre de mesures propres à favoriser à long terme la commercialité de son fonds situé sur l'avenue des Champs-Élysées, qui constitue une vitrine internationale pour toute entreprise disposant d'une adresse commerciale sur cette avenue », il est retenu un abattement pour précarité d'usage de 10 %.

Fixation des indemnités d'éviction de locaux à usage de « conseil en communication et publicité et vente de supports publicitaires (...), à l'exclusion de tout autre commerce et industrie » GPL44214

L'essentiel Local sis 30 rue des Boulangers à Paris (75005).

Indemnité d'éviction principale : 77 532,65 € (droit au bail)

Indemnités d'éviction accessoires : 33 425 €

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 15 juin 2022, n° 19/22813, SARL Agence Mercure c/ SCI La Topaze, M. Bala, prés., M^{mes} Gil et Bossard, cons. ; M^{es} Guilleminet, Joyet, av.

Note

Sur l'indemnité principale d'éviction. Dans cette affaire, un locataire occupait un local d'une superficie de 157,52 m² au premier étage d'un immeuble pour y exercer l'activité de « conseil en communication et publicité, achat et vente de supports publicitaires, création littéraire, graphique, audiovisuelle production, publication et édition d'œuvres de l'esprit, ainsi que toutes activités de services, à l'exclusion de tout autre commerce et industrie », telle que prévue au bail.

Dans le cadre de la procédure en fixation d'indemnité d'éviction initiée par le preneur, le tribunal considérait que celui-ci, transférant son activité à son domicile personnel, n'avait subi aucun préjudice. Ce faisant, l'indemnité d'éviction principale devait être nulle.

Le preneur a alors interjeté appel de la décision, considérant subir un préjudice en perdant son droit au bail, lequel s'apprécie au regard des locaux loués, objet de l'éviction, et non « au regard des locaux de réinstallation ».

La cour d'appel, suivant ce raisonnement, a infirmé la décision entreprise en précisant qu'« en raison du congé avec refus de renouvellement, la locataire a perdu la possibilité de céder son droit au bail, le préjudice doit donc être évalué à la valeur du droit au bail, lequel est un élément du fonds de commerce, des seuls locaux dont la locataire est évincée. »

De plus, la cour précise que « la réinstallation au domicile du gérant de la société [locataire] ne saurait constituer des locaux équivalents alors que l'ensemble des locaux dont elle a été évincée était consacré à l'activité exercée, comprenant la réception de clientèle, laquelle vient notamment acheter dans les locaux de la marchandise qui y est entreposée (environ 2 000 ouvrages), ainsi que deux bureaux et un espace de travail (...) ».

Sur ce point, il paraît étonnant que la cour d'appel fasse encore référence à la notion de « locaux équivalents », alors que la Cour de cassation semblait avoir définitivement mis un terme à la notion d'équivalence dès lors que l'indemnité d'éviction doit systématiquement s'apprécier au regard des locaux objet de l'éviction (Cass. 3^e civ., 13 oct. 2021, n° 20-19340 : GPL 1^{er} mars 2022, n° GPL432w8, note J.-D. Barbier).

Sur le calcul du droit au bail. La cour d'appel de Paris rappelle que, pour le calcul du droit au bail, « il convient de tenir compte de la différence entre le montant du loyer tel qu'il aurait été si le bail avait été renouvelé et la valeur locative de marché des locaux dont le preneur est évincé ».

La question qui se posait était également celle du loyer de renouvellement. Le preneur, de manière étonnante, soutenait que ses locaux étaient à usage exclusif de bureaux. Sur ce point, la cour d'appel rappelle que « le montant du loyer des baux renouvelés des locaux à usage exclusif de bureaux échappe aux règles du plafonnement. Pour rechercher si les locaux sont à usage exclusif de bureaux, il convient de se référer à l'usage prévu par le bail, c'est-à-dire à leur destination ».

En l'espèce, compte tenu de la destination des locaux, la cour d'appel a considéré que la destination contractuelle n'était pas à usage exclusif de bureaux, de sorte que le loyer, si le bail avait été renouvelé, aurait été plafonné.

Sur la valeur locative de marché. À cet égard, la cour d'appel a retenu un prix unitaire de 380 €/m².

Quant au coefficient de situation, la cour a retenu 5, compte tenu de « l'emplacement bien adapté à l'activité ».